



Je me renseigne

En prévision de mon projet et/ ou sur les formalités des autorisations d'urbanisme auprès de la **mairie**.

Fiches pratiques en ligne sur le site **servicepublic.fr** :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Je déclare

En **mairie** avant travaux:

PC : Permis de Construire

PA : Permis d'Aménager

PD : Permis de Démolir

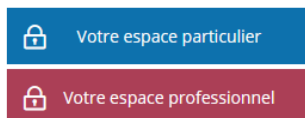
DP : Déclaration préalable

Après acceptation de mon autorisation d'urbanisme, je reçois un courriel *ou un courrier* de la Direction générale des finances publiques m'informant de mes obligations déclaratives.

Je me connecte à mon espace sécurisé sur impots.gouv.fr (ou via FranceConnect), Gérer mes biens immobiliers, pour indiquer :

la nature de mes travaux et la date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

impots.gouv.fr



Les Autorisations d'Urbanisme

Les Autorisations d'urbanisme permettant de vérifier **la conformité** des travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Elles fixent un cadre pour pouvoir construire sur sa propriété.

Un projet de construction, ou des travaux doivent au préalable respecter des conditions :

- de hauteur,
- d'emprise au sol,
- et de surface de plancher

Ces 3 critères sont les unités qui permettent de déterminer :

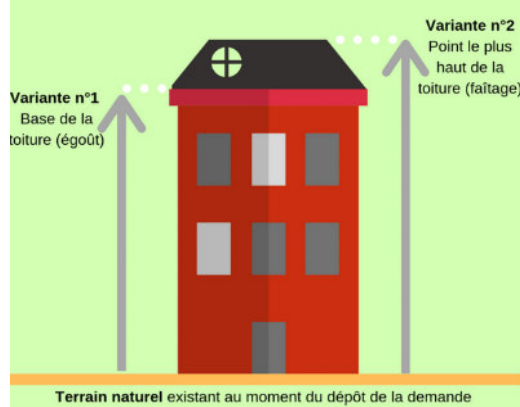
- le régime d'autorisation d'urbanisme applicable
- **les formalités d'urbanisme.**

Je gère mes biens
immobiliers



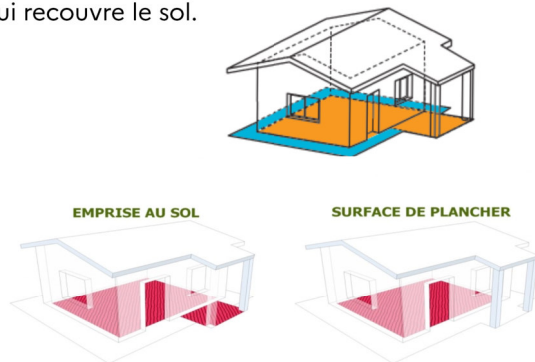
Comment déterminer la hauteur ?

La hauteur d'une construction est calculée soit en partant du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture soit à la base de la toiture. (*en fonction des projets : variations des modes de calcul*)



Comment déterminer l'emprise au sol ?

L'emprise au sol se définit par la projection du volume de construction **tout débord et surplomb inclus**, c'est à dire de tout ce qui recouvre le sol.



Exemple de formalités d'urbanisme en fonction des 3 critères :

Pas de formalité	Déclaration préalable	Permis de construire
S et E < 5m ² et H < 12 m	5 m ² < S < 20 m ² Ou 5 m ² < E < 20 m ²	> 20 m ²

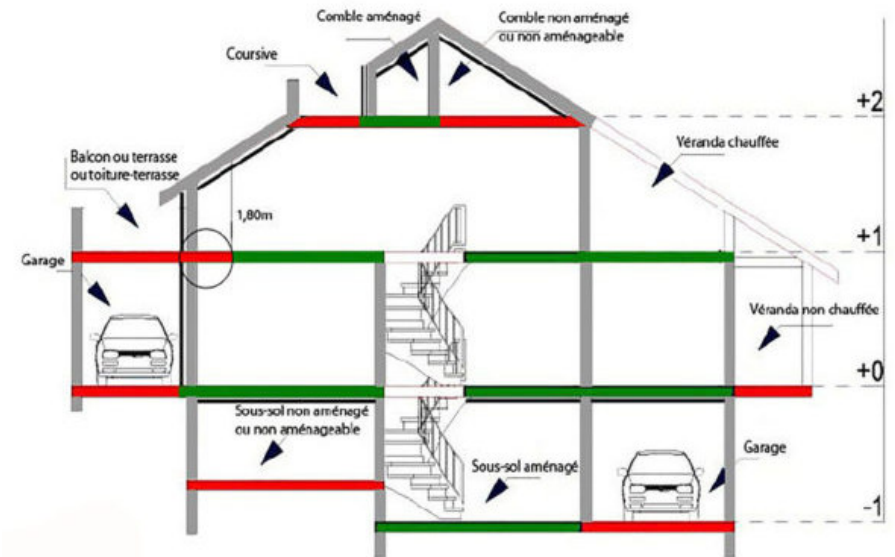
S = surface de plancher / E = emprise au sol / H = hauteur

Comment déterminer la surface de plancher ?

La **surface de plancher** des constructions correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau **clos et couvert** créées, calculées à partir du nu intérieur des façades.

Après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres, donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond $\leq 1,80\text{m}$
- des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non
- des surfaces de plancher des combles aménagés et aménagables



La surface de plancher n'est pas la surface taxable. Cette dernière est souvent plus élevée (*ex : pour la taxe foncière, elle prend en compte la surface inférieure à 1m80 sous plafond et les dépendances ...*)

La surface de plancher ne doit pas être confondue avec la surface privative des appartements de la loi Carrez. Celle-ci définit la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot lors de la vente ou de l'achat de votre bien en copropriété.